

# 임대 권리

임대 권리  
제안된 법령

지역사회 회의

2017년 8월 19일



glendale  
california

# 임대 권리

지역사회 회의의 목적은?

- 제안된 “임대 권리” 법령에 대하여 거주자와 집 소유주를 대상으로 한 아웃리치 행사를 실시하며 이를 통해 수렴된 결과들을 시의회에 보고하여 향후 시의회 회의 때 (2017년 9월) 시의회가 이를 고려하도록 함

# 임대 권리

제안된 임대 권리 법령의 취지는 무엇인가?

- 제안된 법령은 집 소유주가 글렌데일 거주 세입자에게 임대 계약서를 제공하도록 요구합니다.

- 취지: 불안정한 임대 주거 시장에서 세입자에게 주거 안정을 제공하고 퇴거를 최소화 하기 위함.

# 임대 권리

제안된 임대 권리 법령은 임대 통제인가요?

• 제안된 법령은 임대 통제 수단이 아닙니다.  
집 소유주는 본 제안 법령에 규정된 조건을  
준수하는 한 여전히 렌트비와 렌트비  
인상을 자체 결정할 수 있습니다.

# 임대 권리

면제 대상이 있나요?: 그렇습니다.

- 4개 이하의 주거 유닛으로 구성된 임대지 또는 공동이익 개발지 내에 위치한 임대 유닛;
- 호텔의 객실 또는 숙박 시설;
- 섹션 8 저소득층 주거지 및/또는 여타 정부 보조금 대상 유닛;
- 시 당국, 주택 관계당국, 캘리포니아 주 정부 또는 연방정부 등 정부 기관과 임대 유닛에 대한 렌트비의 제약을 부과하는 협정 또는 계약에 저촉되는 임대 유닛;

# 임대 권리

면제 대상이 있나요?: 그렇습니다.

- 서면 임대 계약 합의서 또는 계약에 의해 임대 주거가 고용의 조건이 되는 임대 유닛 또는 기업에 임대한 유닛; 그리고
- 여타 제한된 상황들

# 임대 권리

시의회는 작년 일련의 회의를 개최하여 글렌데일의 주거지 사안, 특히 글렌데일의 임대 주거지 공급과 연관된 주거비용 문제를 검토하였습니다.

# 임대 권리

- 가주 주택 시장은 주거지 공급 부족을 안고 있어 이로 인한 주택 시장 붕괴와 대불황의 후유증을 겪을 것입니다.
- 가주 평균 주택비용은 미국 전체 수치보다 높습니다.
  - 가주 주택 비용은 2.5배 높음
  - 가주 임대 비용은 50% 높음
- 주거비 상승은 평균 가계소득 상승을 추월하였습니다.

# 임대 권리

- **중간 임대료 = \$1,309/월**
  - 엘에이 카운티 내 순위 = 45/88
  - 패서디나 중간 임대료 = \$1,375/월 (35)
  - 버뱅크 중간 임대료 = \$1,394/월 (29)
- **엘에이 시 중간 임대료 = \$1,194/월**
- **가주 중간 임대료 = \$1,243/월**

# 임대 권리

이 데이터가 의미하는 것은?

- 가주의 주택 건설은 충분치 않다
- 글렌데일만 겪고 있는 상황이 아니다
- 현재 상황 하에서 주거비를 감당할 수 없다
- 빌딩은 팔린다: 새 소유주 = 더 높은 렌트비

# 임대 권리

이 데이타가 의미하는 것은?

- 소득이 상승하는 주거 비용을 따라가지 못한다
- 수요가 기존의/계획된 주택 공급에 더 큰 압박을 가한다

이 모든 요인이 불안정한 시장 상황을 초래한다.

# 임대 권리

시당국은 다양한 주거 옵션을 통하여 저소득 주민을 위한 안정되고 양질의 주거지 공급을 위한 결의를 표명해 왔습니다:

- **임대** (신규 건설, MF 재활, 덴시티 보너스, 섹션 8)
- **주택 소유** (신규 건설, 최초주택구입, 덴시티 보너스)
- **비상 보호소** (어센시아[Ascencia]와 윈터[Winter] 보호소)
- **임시 주거** (보호소+케어, 분산된 장소 프로젝트)

# 임대 권리

이에 대하여, 시의회는 직원에게 다음 내용을 포괄하는 새 법안 제안 검토를 지시하였습니다:

- 불안정한 임대 시장에서 세입자에게 주거 안정을 공급;
- 큰 폭의 임대료 상승으로 야기된 퇴거 발생을 최소화; 그리고

# 임대 권리

두가지 유형의 임대 계약:

- 월별 주거 임대

*임대 기간 유연성*

*임대 계약 변경은 30일 사전 통고 요구 - 10% 이상 인상시 60일  
(가주 법 - 변경 불허)*

- 임대 계약 (통상적으로 일년 임대)

*리스 만료 전까지 변경 없음*

# 임대 권리

제안된 임대 권리 법령은:

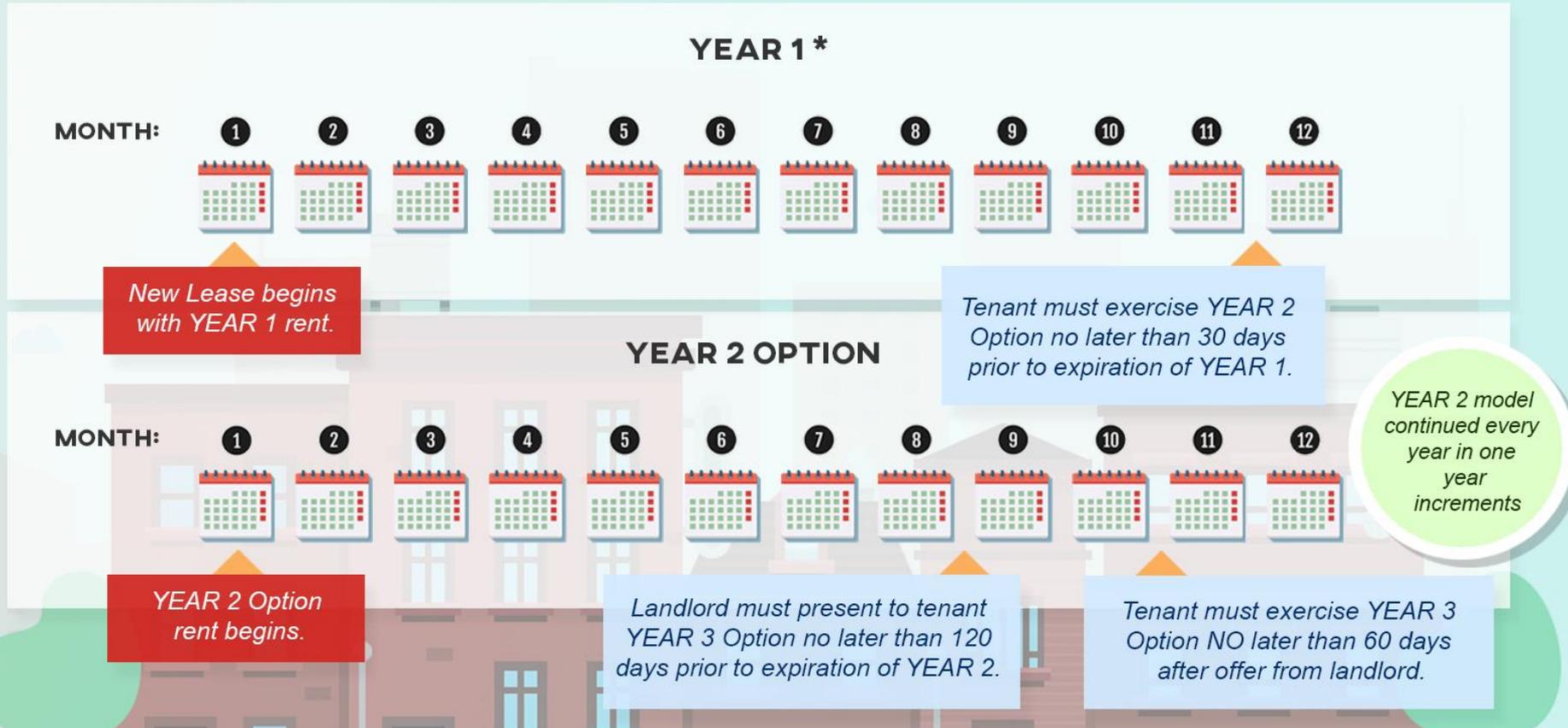
- \* 집 소유주에게 2차년도 갱신 옵션이 포함된 일년 임대 조건을 제시하도록 요구합니다.
- \* 세입자는 기존 임대 기간 만료일로부터 30일 이전에 일차 갱신을 행사하도록 요구됩니다.
- \* 옵션 2차년도 만료일로부터 120일 이전에 집 소유주는 3차년도 옵션을 제시해야 합니다.
- \* 세입자는 2차년도 만료일로부터 60일 이전에 3차년도 옵션 수락 여부를 알려야 합니다.

# RIGHT TO LEASE

The proposed Right To Lease Ordinance will require landlords to offer a 1 year initial lease agreement for rent to all tenants, along with a tenant option to renew for a second year. This requirement will apply to all residential units in apartment buildings of five units or more. The initial lease agreement must be a 1 year (12 months) lease term, with a tenant option to renew for the second year term (by no later than Month 11 of Year 1). If the second year is accepted by the tenant, then the landlord will be required to submit additional lease terms, in 1 year increments, at specified times (Month 8), for each subsequent year.

**A COPY OF THE PROPOSED ORDINANCE CAN BE VIEWED AT: [www.glendaleca.gov/righttolease](http://www.glendaleca.gov/righttolease)**

This proposed ordinance is designed to provide tenants with some assurance of stability under the terms of a written lease so as to minimize displacement and harm to tenants in a volatile rental housing market, without dictating the amount of rent or increases, on landlords. Please see example below:



\*YEAR 1 and YEAR 2 Option: Rents are required to be defined in original lease.

YEAR 3 and after: Rental rate presented in renewal offered 120 days prior to expiration of previous year.

# 임대 권리

## 임대 권리:

법령 채택 시점에 기존 세입자(월별 주거)와의 임대 계약이 없다면:

- 법령 발효일로부터 30일 이내에, 집 소유주는 이 법령에 의거하여 2차년도 옵션이 포함된 서면 일년 임대 계약서를 제시하여야 합니다.
- 임대료는 최초 120일 기간 중에는 변경될 수 없습니다.

# 임대 권리

## 임대 권리:

법령 채택 시점에 기존 세입자와의 임대  
계약이 있다면:

- 집 소유주는 기존 임대기간 만료 시점까지  
기다린 후 본 제안된 법령에 언급된 바  
2차년도 옵션이 포함된 일년 임대 계약을  
제시하여야 합니다.

# 임대 권리

다음 단계:

법령 소개 - 2017년 9월

채택을 위한 시의회 심의 -  
통상 법령 소개 이후 일주일

법령은 채택일로부터 30일 이후 발효됩니다.

*법령이 채택되면 전 지역사회를 대상으로 한  
아웃리치 및 교육 실시가 계획됨.*

glendale  
california



# 임대 권리

향후 공지사항, 최근 뉴스 및 추가 정보를 원하시면 다음 웹사이트를 방문해 주십시오:

[www.glendaleca.gov/righttolease](http://www.glendaleca.gov/righttolease)

# 임대 권리

질문?